



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erbprinzenstraße 17, 1. Änderung“

- Begründung -



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 3 -
A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 3 -
C. Verfahrensablauf	- 3 -
D. Übergeordnete Planungen	- 4 -
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	- 4 -
2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	- 4 -
E. Gebietsbeschreibung	- 4 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 4 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 5 -
3. Bestehende Planungen	- 5 -
4. Rechtliche Bindungen	- 5 -
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 5 -
6. Altlasten und Grundwasser	- 5 -
7. Lärm	- 5 -
F. Planungskonzept	- 6 -
1. Nutzungskonzept	- 6 -
2. Erschließung	- 6 -
3. Kinderbetreuung und Bildung	- 6 -
4. Geprüfte Alternativen	- 6 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 6 -
1. Kosten	- 6 -
2. Flächenbilanz	- 6 -
3. Umweltauswirkungen	- 7 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 7 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 7 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 7 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 9 -
1.3. Lärmschutzmaßnahmen	- 9 -
1.4. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 9 -
1.5. Stützmauern	- 9 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 10 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 10 -
2.2. Werbeanlagen	- 10 -
2.3. Grundstückszufahrten	- 10 -
I. Durchführungsvertrag	- 10 -

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

A. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in einem zentrumsnahen Bereich der Pforzheimer Oststadt. Hauptbahnhof und neuer ZOB befinden sich in einer Entfernung von ca. 350 m Luftlinie.

Nördlich an das Gebiet grenzt die Bahnlinie 4200 Karlsruhe – Stuttgart an. Östlich wird der Bereich durch die Anshelmstraße, südlich durch die Erbprinzenstraße begrenzt. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf das Flurstück 3309/ (östlicher Bereich des ehemaligen Milchhof-Areals), das sich in der Erbprinzenstraße 17 befindet.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Das Quartier an der Erbprinzenstraße, innerhalb dessen sich das Milchhof-Areal befindet, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen ZOB. Durch den Neubau des ZOB hat auch das Quartier eine neue Bedeutung im innerstädtischen Stadtgefüge bekommen. Am Übergang zwischen Stadtzentrum und Oststadt kommt ihm eine wichtige Gelenkfunktion zu. Durch die Lage an der Bahnlinie hat der Bereich darüber hinaus eine Visitenkartenfunktion für die Stadt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 716 „Erbprinzenstraße 17“ vom 09.11.2012 sind die Voraussetzungen geschaffen worden, das ehemalige Milchhof-Areal zu einem gemischten Quartier mit Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten, einem Lebensmittelmarkt und unterschiedlichen Wohnformen (u.a. für Senioren) zu entwickeln. Im Laufe der Vermarktung des Grundstücks hat sich herausgestellt, dass die angestrebte Nutzung im Rahmen des bestehenden Planungsrechts nicht realisierbar ist. Das Grundstück wurde in zwei Teilbereiche geteilt. Auf dem westlichen Teilbereich wird, wie von Beginn an geplant, Wohnen für Senioren umgesetzt.

Der östliche Teilbereich wurde an die Pforzheimer Bau und Grund veräußert, die hier Wohnbebauung, gewerbliche Einheiten und eine Kita ansiedeln möchte. Um eine adäquate Bebauung dieses zentrumsnahen Grundstücks zu gewährleisten, wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der Siegerentwurf, der nun umgesetzt werden soll, entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans. Daher wird die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit ihr sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung mit Wohnnutzung, gewerblichen Einheiten und Kita geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 716 „Erbprinzenstraße 17“ behält für die nicht von dieser Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplans seine Gültigkeit.

C. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt: Der Geltungsbereich sowie die festgesetzte Größe der Grundfläche sind wesentlich kleiner als 20.000 m². Da es sich bei dem zugrunde liegenden Vorhaben um die Konversion eines ehemaligen Gewerbestandortes handelt, wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung geleistet.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Im vorliegenden Verfahren wurde jedoch trotzdem eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. So sollte die Möglichkeit eröffnet werden, möglichst frühzeitig Anregungen zur Planung vorzutragen und mögliche betroffene Belange zu ermitteln.

D. Übergeordnete Planungen

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim aus dem Jahr 2005 stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Da der Bebauungsplan als Nutzungsart ein Mischgebiet festsetzt, ist er gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Der Regionalplan des Regionalverbands Nordschwarzwald legt für das Plangebiet Siedlungsbereich fest. Das Gebiet befindet sich innerhalb des regionalplanerischen Versorgungskerns, der im Innenstadtbereich Pforzheims festgelegt ist.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Die Oststadt, innerhalb der sich das Plangebiet befindet, hat ca. 7.100 Einwohner. Der Stadtteil ist durch eine innerstädtisch verdichtete Bebauungsstruktur geprägt.

Das Quartier, in welchem das Plangebiet liegt, erstreckt sich nördlich und südlich entlang der Erbprinzenstraße. Im Westen schließt das Quartier unmittelbar an den neuen ZOB an. Im Osten wird es durch die öffentliche Grünanlage „Alter Friedhof“ begrenzt. Den südlichen Abschluss des Quartiers bildet die Lindenstraße bzw. der Oststadtpark. Nördlich schließt die durch Personen- und Güterverkehr genutzte Bahnlinie Karlsruhe – Stuttgart an. Im Quartier findet sich eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, Büros, kirchlichen Einrichtungen und einer Justizvollzugsanstalt.

Auf der dem eigentlichen Plangebiet gegenüberliegenden südlichen Straßenseite der Erbprinzenstraße befindet sich eine bis zu vier- bzw. fünfgeschossige Gebäudestruktur in geschlossener Bauweise. Neben Wohnnutzung ist dort u. a. auch ein Autohaus mit Werkstatt ansässig. Westlich an das Plangebiet schließt eine viergeschossige Wohnbebauung an, die in Form einer Grenzbebauung ausgeführt ist. In diesem Bereich besteht darüber hinaus ein gewerblicher Betrieb mit Lagergebäuden. Im Osten des Plangebiets liegt – von diesem getrennt durch die Anshelmstraße als Teil eines erweiterten Innenstadtrings – die Justizvollzugsanstalt. Im Norden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie begrenzt.

Das gesamte Quartier inklusive dem Flurstück 3309/1 war bereits vor dem 01. August 1962 im Sinne des § 17 (3) BauNVO überwiegend bebaut. So war auf den Flurstücken

3309 und 3309/1 eine größere gewerbliche Gebäudeeinheit vorhanden. Die umliegenden Quartiere waren bereits mit Zeilen- bzw. Blockrandbebauung bebaut.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Auf dem Gelände sind mittlerweile alle alten Baukörper abgeräumt worden. Es ist eine leere Brachfläche.

3. Bestehende Planungen

Im Plangebiet gilt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 716 „Erbprinzenstraße 17“, der ein Mischgebiet festsetzt. Es sind vier Vollgeschosse zulässig und in der südöstlichen Ecke eine Punktbebauung mit acht Vollgeschossen. In der Mitte ist ein Quartiersplatz festgesetzt.

4. Rechtliche Bindungen

Es bestehen keine rechtlichen Bindungen.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde eine Luftbildauswertung des Plangebiets durchgeführt. Die Luftbildauswertung ergaben Anhaltspunkte, die die Durchführung weiterer Maßnahmen erforderlich machen. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind daher entsprechende Maßnahmen vorlaufend bzw. baubegleitend vorzusehen.

6. Altlasten und Grundwasser

Die Fläche wird im Bodenschutzkataster geführt.

Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Bei Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen ist das Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim zu verständigen.

Im Plangebiet wird ein früherer Grundwasserbrunnen vermutet, welcher noch nicht verschlossen wurde. Sollte sich diese Vermutung bei den Abbruch- bzw. Aushubarbeiten bestätigen, ist umgehend das Amt für Umweltschutz zu verständigen, um mit diesem Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Verschließung abzustimmen.

7. Lärm

Das Plangebiet wird auf drei Seiten von verkehrlicher Infrastruktur, von der entsprechende Schallemissionen ausgehen, begrenzt. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Dabei hat sich gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 – „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 überschritten werden. Zum Schutz vor gesundheitsgefährdenden Geräuscheinwirkungen der Bahnlinie 4200 sowie der Erbprinzen- bzw. Anshelmstraße setzt der Bebauungsplan daher Schallschutzmaßnahmen fest.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Das Nutzungs- und Bebauungskonzept kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden. Es besteht aus einer Mischung von Wohnen, gewerblichen Einheiten und einer Kita.

Die Gebäude sind in U-Form angeordnet und bestehen aus drei Scheiben mit unterschiedlichen Höhen.

2. Erschließung

Die Erschließung ist von der Erbprinzenstraße und die Zufahrt der Tiefgarage von der Anshelmstraße aus vorgesehen.

3. Kinderbetreuung und Bildung

Es ist nach Schätzung der neu hinzukommenden Bevölkerung und der gemäß der im Bevölkerungsheft 2015 enthaltenen Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Altersgruppen davon auszugehen, dass durch das Vorhaben der Bedarf an fünf Grundschulplätzen, vier Krippenplätzen und vier Kindergartenplätzen entsteht.

Die Schulkinder können in der nahegelegenen Inselschule untergebracht werden. Zur Versorgung der Kindergarten- und Krippenkinder wird die geplante Kindertagesstätte mit vorgesehenen 6 Gruppen im Plangebiet dringend benötigt.

4. Geprüfte Alternativen

Bei dem Projekt handelt es sich um die Aktivierung einer brachliegenden, innenstadtnahen, ehemaligen Gewerbefläche. Standort-Alternativen kommen insofern nicht in Betracht.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten durch die Planung.

2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Urbanes Gebiet	3.685	100,0
Summe	3.685	100,0

3. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

Der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist allerdings zu beachten. Eine Begehung durch einen Fachgutachter im Herbst 2017 hat ergeben, dass potenzielle Lebensräume für Reptilien durch den Abriss der Gebäude des alten Milchhofs entstanden sind. Es wurden keine Reptilien beobachtet, aber Winterquartiere können nicht ausgeschlossen werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen vorliegt.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Art der baulichen Nutzung*

Als Art der Nutzung wird ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Dies entspricht den Nutzungen des Vorhabens mit Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen.

Die Ausnahmen gemäß § 6a (3) BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das vorher festgesetzte Mischgebiet kann nicht übernommen werden, da die Anforderungen durch die neue Nutzungszusammensetzung nicht erfüllt werden können. Es entsteht ein zu geringer gewerblicher Anteil.

Tankstellen sind im Geltungsbereich nicht zulässig, da sie sich aufgrund ihrer zu erwartenden baulichen Struktur nicht in die angestrebte mehrgeschossige, innerstädtisch verdichtete Bebauungsstruktur einfügen würden. Auch würden diese Nutzungsarten der angestrebten urbanen Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung, für welche die zur Verfügung stehenden Flächen vorbehalten bleiben sollen, entgegenstehen.

Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse ausgerichtet sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Damit sind solche Nutzungen ausgeschlossen, von denen nach Erfahrungen in anderen Stadtteilen zu befürchten ist, dass sie sich negativ auf die gewünschten städtebaulichen Zielsetzungen für die Entwicklung des Quartiers auswirken, diesen sogar entgegenstehen. Durch den Ausschluss sollen

- mögliche Trading-Down-Effekte verhindert werden;
- Belästigungen, Störungen sowie Nutzungskonflikte für die benachbarte bestehende und geplante Wohnnutzung vermieden werden;

- Flächen für solche Nutzungen vorbehalten bleiben, die der Förderung der innerstädtischen Wohnnutzung bzw. der Nahversorgung im Quartier dienen.

Aus der Akkumulation der vorgenannten Gründe lässt sich ein hohes Maß an öffentlichem Interesse an der Realisierung der angestrebten städtebaulichen Zielstellungen ableiten. Die erwähnten Gründe verdichten sich zu einem besonderen städtebaulichen Erfordernis, das einen Ausschluss von einzelnen Nutzungs-Unterarten nach § 1 (9) BauNVO notwendig macht.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben nur in Erdgeschoss zulässig sind. Nach § 1 (7) BauNVO sind hierfür besondere städtebauliche Gründe erforderlich, die diese Festsetzung rechtfertigen. Diese ergeben sich aus dem Zusammenwirken nachfolgender Aspekte:

- Städtebauliche Zielstellung für den Bereich an der Erbprinzenstraße ist die Entwicklung eines urbanen innerstädtischen Quartiers. Es soll eine vielfältig strukturierte Nutzungsdurchmischung entstehen. Neben Einzelhandelsbetrieben sollen sich auch andere Nutzungen im ehemaligen Milchhof-Areal ansiedeln. Insofern soll die Nutzung der Obergeschosse den anderen im Geltungsbereich zulässigen Nutzungsarten vorbehalten bleiben. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet wird so gewährleistet.
- So soll u. a. die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum gefördert und ein Beitrag zur Nahmobilität geleistet werden.
- Durch die Zuordnung publikumsintensiver Einzelhandelsnutzungen in die Erdgeschosse wird ein Beitrag zu einer Belebung der Erdgeschosszonen sowie des unmittelbar angrenzenden halböffentlichen bzw. öffentlichen Raums geleistet.
- Die Bildung einer eventuellen Agglomeration aus einer großen Anzahl von Einzelhandelsbetrieben, die örtliche und überörtliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit entsprechenden negativen städtebaulichen Folgen haben könnte, wird durch die flächenmäßige Beschränkung auf die Erdgeschosse vermieden.

Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen von nicht mehr als 200 m² auch im ersten Obergeschoss zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieb oder einer Schank- und Speisewirtschaft stehen. Somit soll beispielweise der Verkauf von eigenproduzierten Waren eines im Gebiet ansässigen gewerblichen Betriebs möglich sein.

Auf den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet wird verzichtet. Damit soll die Möglichkeit bestehen, dass sich in dem innerstädtischen Standort, der sich in fußläufiger Erreichbarkeit zum Hauptbahnhof sowie zum Stadtzentrum und innerhalb des im Regionalplan festgelegten zentralen Versorgungskerns befindet, einzelne für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe – auch mit einem Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten – ansiedeln können. Die Entwicklung eines kleinteiligen innerstädtischen Nutzungsangebots, das vergleichbar dem der zentralen Pforzheimer Nordstadt ist und das auch das Angebot der Einkaufsinnenstadt sinnvoll ergänzen kann, soll so ermöglicht werden.

Aufgrund der integrierten Lage innerhalb des Versorgungskerns des Oberzentrums Pforzheim, der bereits erörterten eingeschränkten flächenmäßigen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie der baurechtlichen Beschränkung der Zulässigkeit im Mischgebiet auf solche Einzelhandelsbetriebe, die keine Auswirkungen nach § 11 (3) BauN-VO haben (womit z. B. Einkaufszentren und andere Einzelhandelsgroßprojekte im Gebiet nicht zulässig sind), ist auch bei einer Agglomerationsbildung von keinen negativen örtlichen oder überörtlichen Auswirkungen auszugehen.

1.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der Nutzung ist im Vorhabenplan dargestellt. Hier kann die überbaubare Fläche ebenso wie die Anzahl der Vollgeschosse nachvollzogen werden.

1.3. *Lärmschutzmaßnahmen*

Gemäß den Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchung sind in der Planzeichnung Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese sind im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche näher definiert.

In den Berechnungen wurde von einem Mischgebiet ausgegangen. Dieses ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Da das Urbane Gebiet einem Mischgebiet ähnlich ist und die Immissionsgrenzen gleich oder sogar noch höher liegen als bei einem Mischgebiet, wurden die Berechnungen nicht angepasst.

1.4. *Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Die Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksflächen soll eine gestalterische Einbindung in die Umgebung sicherstellen sowie eine Ausstattung mit Bäumen, die neben ihrer gestalterischen Wirkung auch wesentlich positive Auswirkungen auf das Stadtklima haben (Staubfilter, Schattenwirkung).

Es wird eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und eine weitere Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge zu vermeiden. Zugleich wird der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima im Umfeld erzielt. Für die Substratschicht wird eine Dicke von mindestens 8 cm festgesetzt, um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten. Eine Dachbegrünung wird auch aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt. Aufgrund der Topographie können Bewohner höher gelegener Gebäude von oben auf die Dächer der geplanten Gebäude sehen. Daher sind die Dächer als „fünfte Fassade“ wichtig für das Stadtbild.

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass alle zu pflanzenden Bäume und Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen sind.

1.5. *Stützmauern*

In Richtung Erbprinzenstraße sind straßenseitige Stützmauern nicht zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass entlang der Straße eine durch Fensteröffnungen gegliederte und mit Nutzungen hinterlegte Fassadenabwicklung realisiert wird, um so einen Beitrag zur Schaffung eines urbanen Straßenraums zu leisten.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Um eine aus architektonischer Sicht qualitativ anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude zu erhalten, wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die nun weiter entwickelten Fassadenpläne mit Materialangaben sind im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans. Zusätzlich wird dieses wichtige gestalterische Element im Durchführungsvertrag fixiert.

2.2. *Werbeanlagen*

Mit den Regelungen zu den Werbeanlagen soll erreicht werden, dass diese sich in maßvollem Umfang harmonisch in den Stadtraum einfügen und so zu einem attraktiven Stadtbild beitragen. Es sind daher Werbeanlagen nur solcher Betriebe zulässig, die im Plangebiet ansässig sind. Auch werden die Werbeanlagen in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung beschränkt. Um störende Lichteffekte für angrenzende Wohnnutzung zu vermeiden und gleichzeitig einen positiven Beitrag zum Gesamterscheinungsbild zu leisten, werden darüber hinaus Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen.

2.3. *Grundstückszufahrten*

Abweichend von der Pforzheimer Stellplatzsatzung sind für das Grundstück zwei Zufahrten zulässig. Dies ist aufgrund der Größe und der topografischen Lage des Grundstücks angemessen. Es können so sowohl die Zufahrt von der Erbprinzenstraße auf den Innenhof, als auch die Zufahrt zur Tiefgarage von der Anshelmstraße fast ohne Gefälle erfolgen.

I. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Im Durchführungsvertrag wird es detaillierte Festlegungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude geben und auch eine Festlegung auf einen genauen Nutzungsmix. Hier wird insbesondere die Anzahl der Wohnungen für betreutes Wohnungen reglementiert.

Es wird Regelungen zur Erschließung geben, hier insbesondere zur Zufahrt der Tiefgarage, die mit Überfahrtsrechten und Umbauten an der vorhandenen Erschließungsanlage verbunden ist.

Zur Durchführungsverpflichtung und deren Fristen wird es ebenso Regelungen geben. So soll zeitnah nach dem Satzungsbeschluss der Bauantrag eingereicht werden und zeitnah nach der Baugenehmigung der Baubeginn erfolgen. Auch zur Fertigstellung des Bauvorhabens wird es Regelungen geben.

Pforzheim, den 31.08.2017
62 SH